

II. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS.**1.- TITULO PRELIMINAR. CONSIDERACIONES GENERALES.****Art. 1. Objeto y Contenido.**

El presente Plan Parcial tiene por objeto la Ordenación urbanística detallada y completa del ámbito denominado como Fase V del Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos", dentro del SAU-2, dentro de las NN.SS. de La Guardia de Jaén, tal como queda detallado en los planos del contenido del Plan.

La iniciativa del Planeamiento es Privada.

Art. 2. Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida y podrá modificarse mediante su revisión o modificación en las condiciones establecidas por la Ley del Suelo, sus Reglamentos, La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía o las NN.SS. u otra Norma de Carácter Superior.

Art. 3. Documentación.

1.- Los documentos que integran el Plan son:

Memoria, Planos de información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Se entenderá este documento en su totalidad y se deberán aplicar de acuerdo al contenido de sus memorias y anexos, así como a la parte epigrafiada.

2.- En caso de discordancia entre los documentos se atenderá a los siguientes criterios:

- Ordenanzas del Plan Parcial.
- Memoria del Plan.
- Planos de Calificación.
- Planos de Infraestructura.

Art. 4. Gestión.

De acuerdo a lo ordenado en la Ficha de Las NN.SS. se ejecutará por el sistema de Compensación, Propietario único

Comercial-Social	1.100'00	m ² Edificable
------------------	----------	---------------------------

Art. 8. Compensación-Reparcelación.

Al contar con el respaldo de la totalidad de propietarios se podrá presentar a tramitación, conjuntamente, la propuesta para el establecimiento del sistema de actuación y el proyecto de reparcelación, en cuyo caso será preceptiva la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

Art. 9. Proyectos de Urbanización.

El desarrollo y ejecución del Plan Parcial del Sector se realizará mediante un proyecto de urbanización completo.

Art. 10. Control Municipal.

El Ayuntamiento, podrá verificar en todo momento y fase, que la ejecución de la obras se realizará en conformidad con el Proyecto de Urbanización Aprobado. Para el ejercicio de esta facultad, podrá nombrar un técnico competente que efectúe el seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al proyecto de Urbanización.

Art. 11. Recepción de la Urbanización.

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización, se solicitará al ayuntamiento la recepción de las mismas, que salvo que se encuentren deficiencias por los técnicos municipales, serán llevadas a cabo en el plazo máximo de un mes a partir de la solicitud.

4.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

Serán de aplicación las ordenanzas de las NN.SS. de la Guardia en todo su articulado, salvo las determinaciones que se expresan a continuación para "Las condiciones particulares de las Zonas".

4.1. NORMAS GENERALES DE USO

4.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo ordenado por el SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V quedará clasificado como Suelo Urbano en sus diferentes modalidades, en cuanto se ejecute el planeamiento conforme el Art. 10 da la Ley del Suelo. A su vez el suelo urbano se clasificará según su destino en la ordenación como a continuación veremos.

4.1.2. CLASES DE USOS Y DEFINICIÓN DE ZONAS.

- Edificación Residencial.
- Red viaria: peatonal y para vehículos.
- Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Dotacional:
 - Deportivo.
 - Comercial.
 - Social.
 - Docente.

4.1.3. USO RESIDENCIAL.

4.1.3.1. USO DOMINANTE.

Como uso dominante se admite el uso de vivienda unifamiliar en las siguientes categorías, siendo compatibles entre sí:

- R.P.- Residencial unifamiliar aisladas en parcelas.
- R.A.H.- Residencial unifamiliar adosada o en hilera.

Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública y con o sin retranqueos interiores en la parcela.

La vivienda tendrá que ser exterior, cumpliendo las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

4.1.5. USO EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Se determinan en el SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V la zona comercial como compatible para equipamiento social:

Como usos admitidos dentro del Equipamiento Social están los siguientes:

GARAJE APARCAMIENTO.	Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
OFICINAS	Grupos III y IV
HOSTELERIA	Grupos V y VI
RELIGIOSO	Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
CULTURAL	Categorías 1ª, 2ª y 3ª
SANITARIO	Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª

En las zonas destinadas a Equipamiento Social se toleran los siguientes usos y con las siguientes categorías y grupos:

VIVIENDA	1 viv para guarda-conserje.
COMERCIO	Grupos I y II
DEPORTIVO	Categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.

4.1.6. USO DOCENTE

Se corresponden con edificios o locales que se destinan a la enseñanza en todos sus grados y matices.

Se clasifican en tres categorías:

- 1ª.- Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.
- 2ª.- Academias especiales, centros de investigación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter particular (colegios y academias).
- 3ª.- Centros de estudio con carácter particular (Colegios, academias con menos de 50 alumnos).

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijada la Conserjería de Cultura, Educación y Ciencia o Departamento Ministerial que corresponda.

Condiciones de uso.- Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la zona. En su consecuencia, son usos permitidos en zonas verdes de uso público:

1°.- Vivienda.- Cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Sólo en Verde público.

2°.- Comercial.- Solo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos, con un volumen máximo de 25 metros cúbicos.

3°.- Espectáculos.- En categoría 6ª, cuando la extensión y condiciones del parque lo permitan. Dispondrán de una plaza de aparcamiento, dentro de l recinto propio, por cada 25 espectadores o por cada 100 metros cuadrados.

4°.- Salas de Reunión.- Sólo puestos de bebidas, fijos o de temporadas, con un volumen máximo de 25 metros cúbicos.

5°.- Cultural.- En categoría 1ª. Solamente para quiscos-bibliotecas, con un volumen de máximo de 25 metros cúbicos.

6°.- Deportivo.- En categoría 5ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.

7°.- Sanitario.- En categoría 5ª. Dispondrán de éste únicamente con carácter de puesto de socorro.

8°.- Instalaciones de servicios.- Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.

Los porches contarán el 50 % de la superficie construida, a los efectos de edificabilidad.

Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, siempre que estén destinados a locales que no sean viveros.

4.2.1.2. ALTURA MAXIMA.

Las NN.SS. determinan los siguientes condicionantes:

Altura Máxima: 6'50 m.

Número de Plantas: 2 (b+1)

La altura máxima de la edificación de 6'50 m, anteriormente indicada, se medirá en la línea de intersección del plano de fachada con el Plano del Terreno. Esta condición, en edificación con retranqueo de fachada, se cumplirá en al menos una de las fachadas.

Esta altura se medirá en el punto medio de la fachada, refiriéndose al paramento que de a la calle o plaza donde se sitúe la edificación.

4.2.1.3. RETRANQUEOS.

Se establece un retranqueo con respecto a la fachada de 5'00 m y con respecto a las medianeras de 3'00 m.

Las plantas sótanos o semisótanos, se permitirán adosarse a la finca colindante, siempre y cuando no sobresalga el plano superior del techo de estas plantas, como máximo 1'00 m, de la rasante natural del terreno, entre ambas fincas. En caso contrario deberá retranquearse lo ya indicado anteriormente. Se permite como excepción cuando haya un proyecto unitario, de un solo promotor, o consentimiento de los propietarios afectados, mediante documento escrito.

Solo se permitirán adosarse a la fachada edificaciones con destino a garaje de una sola planta y de un ancho máximo de 6'00 m.

Para la tipología de vivienda unifamiliar adosada o en hilera se permitirá adosarse al lindero lateral.

4.2.1.4. OCUPACIÓN.

Se establece una ocupación máxima sobre la parcela neta del treinta por ciento (30%).

Las cocinas han de ser independientes de los aseos. No servirán de paso entre aseos y dormitorios y no abrirán directamente a los dormitorios.

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc., podrá tener en planta lados mayores de 1'70 m. a menos que por su especial disposición sea imposible colocar una cama.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un décimo de la que tenga en planta. Se considera que cumplen estas condiciones las dependencias unidas a salas o gabinetes por medio de grandes embocaduras de comunicación, con dos metros de ancho mínimo, sin puerta y con fondo total máximo de seis metros.

Los antepechos, balcones, ventanas, barandillas de escalera, terrazas, etc. No tendrán menos de 0,95 m de altura y sus vanos entre barrotes o huecos de cualquier forma no tendrán su menor dimensión superior a 0'10 m. en todo caso será precisa la colocación de una protección adecuada.

Jaén. Noviembre 2.004
El Arquitecto,



José Antonio Jódar Vico